

Kullaoru katastriüksuse lõunaosa detailplaneering

Pühajärve küla Otepää vald

Esimene köide – planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 18.05.2024

Töö nr: 23131DP3

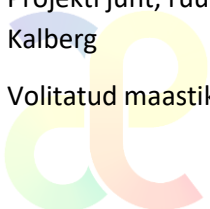
Tartu 2025

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Otepää vallavalitsus

Huvitatud isik: SmartBroker OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija tase 7, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt tase 7, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	5
1.5.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	9
1.5.1.	Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek.....	9
1.5.2.	Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus	10
2.	Planeerimise lahendus	11
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
2.2.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	11
2.3.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	11
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	11
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
2.6.	Tehnovõrgud.....	12
2.6.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	12
2.6.2.	Veevarustus	12
2.6.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi	12
2.6.4.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
2.6.5.	Soojavarustus	13
2.6.6.	Telekommunikatsioonivarustus	13
2.7.	Kujad	13
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	13
2.9.	Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	14
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	15
2.11.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus.....	15
2.12.	Planeeringu elluviimine	15
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4.	Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)	
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	
2.	Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed M 1:2000	
3.	Olemasolev olukord M 1:500	
4.	Põhijoonis M 1:500	





1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala asub Otepää vallas Pühajärve külas ning hõlmab 22508 m² suurust ala Kullaoru katastriüksusest (katastritunnus 63601:001:0116, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 174442 m²).

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi pereelamumaa krundi moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga tuleb anda ka lahendus tehnovõrkudega varustatusele, juurdepääsudele, haljastusele ja heakorrale.

Detailplaneering on praegu kehtivat Otepää valla üldplaneeringut muutev, sest kaalutakse võimalusi üldplaneeringuga määratud Neitsijärve ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Otepää vallavolikogu 24. oktoobri 2022. a otsus nr 1-3/52 „Pühajärve külas asuva Kullaoru katastriüksuse lõunaosa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” koos lisadega.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Tartu Maakorralduse OÜ poolt 2023. a aprillis mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr KE-8811; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringule on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja Lemma OÜ.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Neitsijärve põhjakalda. Alal on üks hoone, mis ehitisregistri andmetel on kahekorruseline abihoone ehitisealuse pindalaga 120 m² ning kõrgusega 7,5 m. Planeeringuala kirdeosas on tiik. Enamik alast on heintaimedega rohumaa, järve ja tiigi kaldaalad on liigniisked madalsood, leidub väiksemaid metsaalasid.

Juurdepääsutee planeeringualale on loode suunast riigiteelt nr 23237 Pedajamäe-Pühajärve tee alguse saava pinnastee kaudu.

Planeeringualale on rajatud ühendus elektrivõrguga, ala läbivad telekommunikatsioonivõrgu õhuliinid ning elektri keskpinge õhuliinid.

Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas Neitsijärve poole, suurim pinnakõrguste vahe on ligikaudu 6 m.

Planeeritud katastriüksuse olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

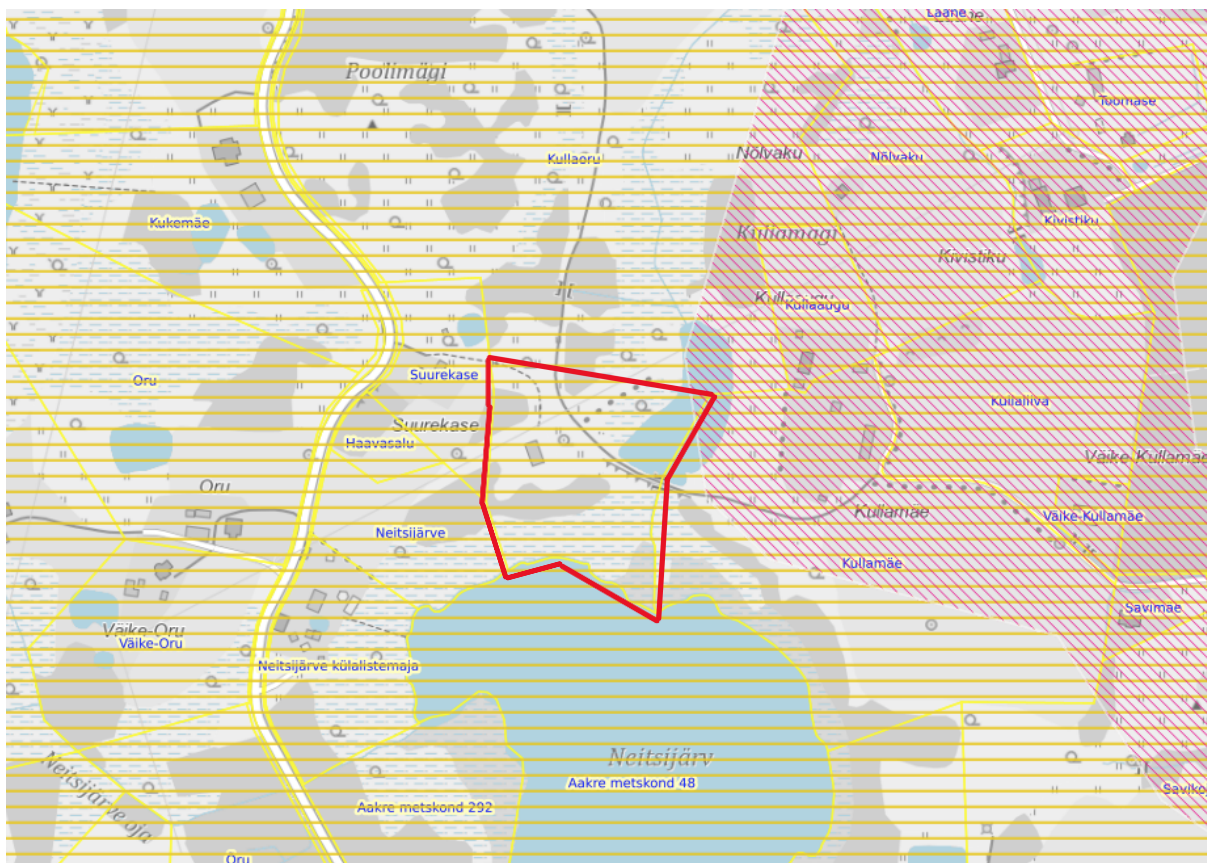
Planeeringuala asub Pühajärve külas Neitsijärve põhjakaldal, Otepää linn jääb vahetult ida poole. Neitsijärv on lõuna suunas Neitsijärve oja kaudu ühendatud Pühajärvega. Planeeringuala piirneb idast ja läänest elamumaadega ning maatulundusmaadega.

Planeeringuala asub Otepää looduspargi Neitsijärve piiranguvööndis, kus tegevust reguleerib Otepää looduspargi kaitse-eeskiri (Vabariigi Valitsuse 1. detsembri 2016. a määrus nr 135 “Otepää looduspargi kaitse-eeskiri”). Otepää looduspargi kaitse-eeskirja § 1 lõike 1 punkti 1 kohaselt on

Otepää looduspargi kaitse-eesmärk kaitsta, säilitada, taastada, uurida ja tutvustada Otepää kõrgustikule iseloomulikke loodus- ja pärandmaastikke ja looduse mitmekesisust, aidata kaasa säästva puhkemajanduse ja elukeskkonna arengule ning tasakaalustatud keskkonnakasutusele. Otepää looduspark kattub Natura 2000 võrgustiku Otepää loodusala ning kattuvad on ka paljud kaitse-eesmärgid.

Valga Maakonnaplaneering 2030+

Valga maakonnaplaneeringuga 2030+ arvati Valgamaa võimaliku riikliku tähtsusega väärtuslike maastike hulka kogu Otepää looduspark, kus paikneb ka käesolev planeeringuala. Vähesel määral puudutab planeeringuala ka maakonnaplaneeringu kohane linnalise asustusega ala. Maakonnaplaneering määrab eelkõige üldised tingimused uute üldplaneeringute koostamiseks. Maakonnaplaneering kui hierarhilises süsteemis kõrgemal asetsev planeering annab arengu põhisuunad ja üldised soovitused, millega tuleb arvestada edaspidi uute üldplaneeringute koostamisel. Maakonnaplaneeringuga on määratud väärtuslike maastike kasutamistingimused väärtuslike maastike säilimiseks ja väärtuste suurendamiseks. Planeeringu koostamisel on arvestatud Otepää looduspargi kaitse-eeskirjas määratletud piirangutega, mis seab maakonnaplaneeringust veelgi täpsemad ja rangemad tingimused (väärtuslik maastik, rohevõrgustik), sellest tulenevalt detailplaneering ei ole vastuolus ka maakonnaplaneeringus esitatud tingimustega.



Skeem 1. Väljavõte Valga maakonnaplaneeringu 2030+ joonisest (allikas: <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100024>, külastatud 20.11.2025). Kollase viirutusega on tähistatud väärtusliku maastiku ala (hõlmab kogu planeeringuala) ning punase viirutusega linnalise asustusega alad (hõlmab väikest osa planeeringuala kirdenurgast), punase joonega on piiritletud planeeringuala asukoht.

Otepää valla üldplaneering

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala põhjaosa põllu- ja metsamajandusmaa maakasutuse juhtotstarbega alale ja lõunapoolne Neitsijärvega külgnev ala puhkema, haljasala ja parkmetsa maakasutuse juhtotstarbega alale. Samuti on Neitsijärv ja selle kaldaga piirnevad alad rohevõrgustiku alad. Puhkema, haljasala ja parkmetsamaa on planeeritaval alal lisaks ka väärtuslik puhkemaastik, kus üldplaneering on seadnud täiendavad nõuded eluasemekoha rajamiseks. Täiendavad nõuded on toodud üldplaneeringu peatükkides 2.5.1, 3.7 ja 3.9. Üldplaneeringu mõistes võib detailplaneeringu koostamisel maa-alale anda mingi muu kasutusotstarbe (kõrvalsihotstarbe) kuni 30% ulatuses, mida ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneeringu mõistes on põllumajandusmaa ja metsamajandusmaa põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja arendustegevusega seotud maad või metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maad. Põllu- ja metsamajandusmaa kasutamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

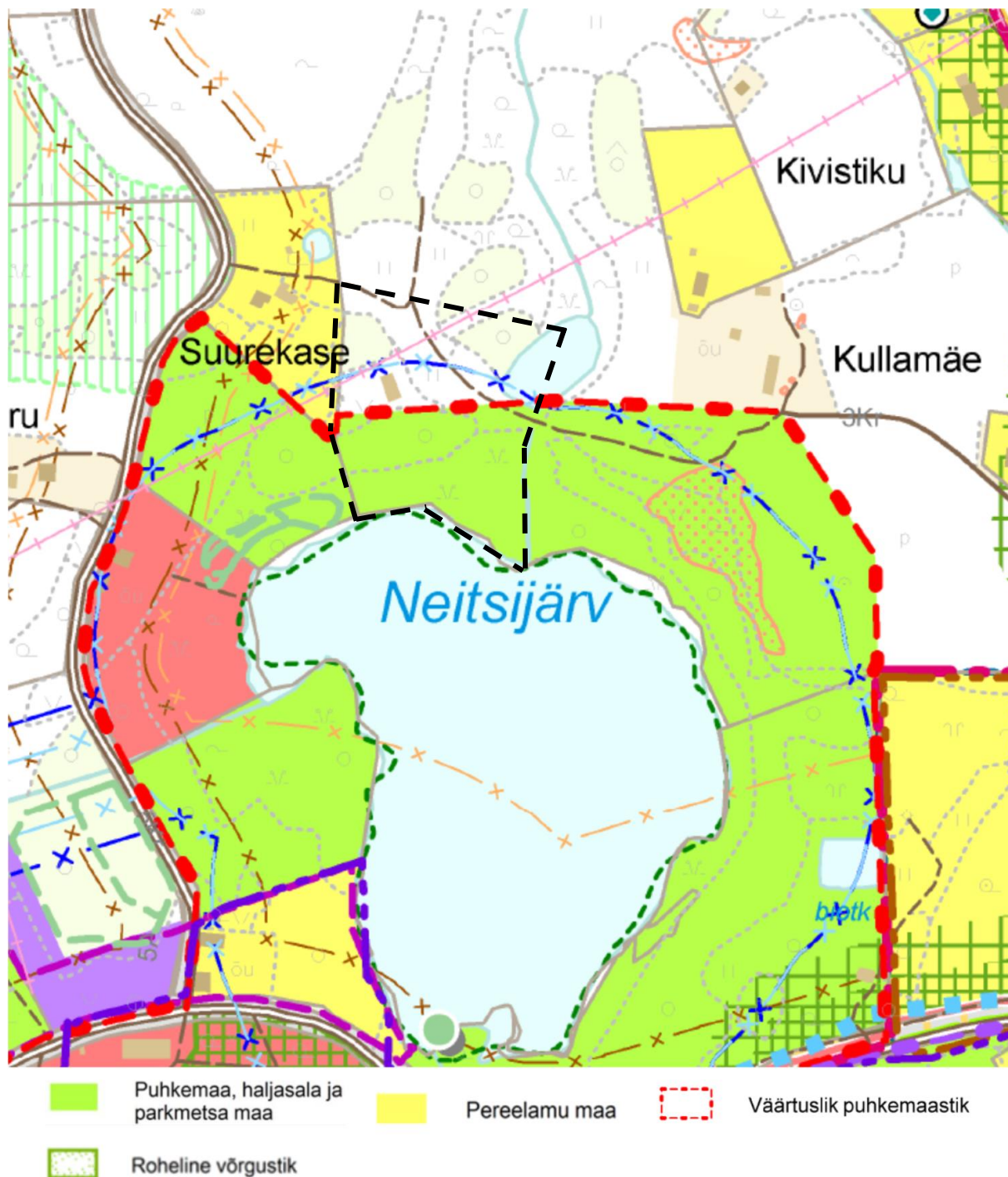
1. põllumajandusmaa hoitakse üldjuhul põllumajanduslikus kasutuses. Põldude sööti jätmisel tagatakse nende niiteline kasutus, kuna põllumajanduslike maastike majandamine ja loodushoid on üheks võimaluseks säilitada külamaastiku ajalooline, esteetiline ja looduslik väärtus;
2. metsaressursse kasutatakse säästlikult, metsamaade majandamisel lähtutakse metsamajandamiskavadest, metsade majandamise eesmärgist ja heast tavast ning arvestatakse ala ökoloogilist eripära. Põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad säilitatakse, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis;
3. põllu- ja metsamajandusmaal üksiku eluasemekoha rajamisel järgitakse peatükis 2.2.1 määratud üldiseid põhimõtteid ja tingimusi.

Üldplaneeringu mõistes on puhkema, haljasala ja parkmetsa maa puhkuseks ja virgestuseks mõeldud looduslikud ja poollooduslikud haljas- ja metsaalad või inimese poolt rajatud haljasalad, kuhu võib ehitada puhke-, spordi, majutus- ja kogunemisehitisi. Hoonete ja rajatiste rajamine ja asukohavalik otsustatakse igal üksikjuhul põhjendatud vajaduse ja Otepää Vallavalitsuse kaalutlusotsuse alusel. Puhkema, haljasala ja parkmetsa maa peamine eesmärk on võimaldada tegevust välisõhus, nagu sportimine, kasutamine väljasõidukohtadena või vabaõhuürituste korraldamine jms. Samas täidavad haljasalad ka ökoloogilise puhvertsooni ülesannet, vältides tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste vms häiring) kandumist naaberaladele. Rohelise infrastruktuuri põhieesmärgiks on ühelt poolt säilitada bioloogilist mitmekesisust ning teiselt tekitada inimestes huvi tervislike eluviiside, looduses liikumise ja puhkamise vastu. Inimese täisväärtuslikuks eluks on vajalik parkide, haljasalade, looduslike ja poollooduslike metsaalade olemasolu. Samuti tõstab haljastus koha esteetilist väärtust ning muudab inimese elukeskkonna tervislikumaks ja meeldivaks.

Neitsijärvega külgnev maa-ala on üldplaneeringu peatüki 2.5.1 kohaselt väärtuslik puhkemaastik (Pühajärve-Nüpli puhkeala). Neitsijärv on kinnikasvav järv, mille peamine väärtus puhkeala seisukohalt seisneb linnustiku liigirikkuses, pakkudes võimalusi loodusturismi harrastamiseks. Pühajärve-Nüpli puhkeala üldilme ja põhiliste struktuurielementide säilitamiseks kehtivad puhkealal üldplaneeringu peatükis 2.5.1 täpsustatud kaitse-, kasutus- ja ehitustingimused.

Detailplaneeringuga soovitakse moodustatava krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks pereelamumaad. Üldplaneeringu mõistes on pereelamu krundil paiknev ühe korteriga elamu. Planeerimiseseaduse § 6 lõike 8 kohaselt on krunt detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on

antud ehitusõigus. Üldplaneeringu peatükis 2.2.1 on toodud eluasemekoha rajamiseks hajaasustuses üldised põhimõtted ja tingimused.



Skeem 2. Väljavõte Otepää valla üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeringuala asukoht on tähistatud musta kriipsjoonega.

Kehtivas üldplaneeringus on Neitsijärve kaldal ehituskeeluvööndi laius 100 meetrit. Kaldaalade ilme, järvemaastiku säilitamise ja avaliku kasutuse soodustamise eesmärgil on üldplaneeringus jäetud kehtima Neitsijärvel Pühajärve valla üldplaneeringus (1998) toodud 100 m ehituskeeluvööndi ulatus. 100 meetri laiune ehituskeeluvöönd on määratud looduskaitseaduse § 40 lg 2 alusel, mille kohaselt võib kalda ehituskeeluvööndit kohalik omavalitsus suurendada üldplaneeringuga. Sarnase suurusega järvede ehituskeeluvöönd on looduskaitseaduse kohaselt üldjuhul 25 m. Lisaks on Neitsijärve

kaldal looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 3 kohaselt 50 meetri laiune piiranguvöönd. Kuna olemasolev hoone asub praegu Neitsijärve kalda ehituskeeluvööndis, siis sinna on ilma detailplaneeringut koostamata võimalik ehitada vaid olemuslikult sarnane hoone (rekonstrueerimine), mille kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu. Maaüksusele soovitakse püstitatakse uusehitised, millele ei laiene looduskaitseaduse § 38 lõigetes 4 ja 5 sätestatud erandid ning vajalik on praegu kehtiva üldplaneeringu muutmise kalda ehituskeeluvööndi osas. Koostatava üldplaneeringu eelnõu aastast 2023 ei näinud enam ette Neitsijärve kalda ehituskeeluvööndi suurendamist.

Planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punkti 12 kohaselt lahendatakse kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine üldplaneeringuga. Seega on tegemist kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, kus kaalutakse võimalust muuta Neitsijärve ehituskeeluvööndi suurendamine varasemalt 100-lt meetrilt 50 meetrini. Muus osas on käesolev detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

1.5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

1.5.1. Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala põhjaosa põllu- ja metsamajandusmaa maakasutuse juhtotstarbega alale ja lõunapoolne Neitsijärvega külgnev ala puhkema, haljasala ja parkmetsa maakasutuse juhtotstarbega alale. Detailplaneeringuga soovitakse moodustatava krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks pereelamu maad. Üldplaneeringu mõistes võib detailplaneeringu koostamisel maa-alale anda mingi muu kasutusotstarbe (kõrvalsihtotstarbe) kuni 30% ulatuses, mida ei loeta üldplaneeringu muutmiseks. Kuna planeeritav pereelamu maa ala moodustab alla 30% nimetatud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega aladest, ei ole vajalik üldplaneeringu muutmise maakasutuse juhtotstarbe osas.

Kehtivas üldplaneeringus on Neitsijärve kaldal ehituskeeluvööndi laius 100 meetrit. Kaldaalade ilme, järve maastiku säilitamise ja avaliku kasutuse soodustamise eesmärgil on üldplaneeringus jäetud kehtima Neitsijärvel Pühajärve valla üldplaneeringus (1998) toodud 100 m ehituskeeluvööndi ulatus.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Otepää valla üldplaneeringu maakasutusplaanil muuta planeeringuala ulatuses Neitsijärve kalda ehituskeeluvööndi suurendamine praegusest 100 meetrilt 50 meetrile.





Skeem 3. Otepää valla üldplaneeringu maakasutusplaani muutmise ettepanek.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtiva Otepää valla üldplaneeringu teksti lisades lk 31 olevale loetelule järgneva punkti:

4. Neitsijärvel Pühajärve külas Kullaoru maaüksusel (63601:001:0116) 50 meetrini tavalisest veepiirist.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtiva Otepää valla üldplaneeringu teksti lisades lk 32 olevale tekstile järgnevas lõigus alla joonitud teksti:

Kaldaalade ilme, järve maastiku säilitamise ja avaliku kasutuse soodustamise eesmärgil jääb kehtima 100 m ehituskeeluvööndi ulatus Pühajärve (välja arvatud eeltoodud vähendamiste osas), Pilkuse ja Neitsijärve (välja arvatud eeltoodud muutmise osas) järvedel.

1.5.2. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Planeeringualal asub varasemalt 100 meetrini laiendatud Neitsijärve kalda ehituskeeluvööndis olemasolev hoone. Kuna hoone on amortiseerunud, soovitakse see lammutada ning asemele ehitada uus endisest suurem hoone. Võimaldamaks uue hoone ning abihoonete ehitamist, on vajalik Kullaoru katastriüksusel ehituskeeluvööndi suurendamise muutmise 50 meetrini Neitsijärve veepiirist. Katastriüksusele olemasoleva hoone asemele uue elamu püstitamine ei ole vastuolus Otepää looduspargi kaitse-eesmärkidega. Neitsijärv on alla 10 ha suurune järv, mille looduskaitseaduse kohane ehituskeeluvööndi ulatus oleks 25 meetrit.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Olemasolevast Kullaoru katastriüksusest on planeeritud eraldada üksiklamu maa krunt POS 1. Ülejäänud Kullaoru katastriüksuse osas säilib olemasolev maakasutus. Planeeritud krundi piirid, suurus ja krundi kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Planeeritud krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Planeeringualal olemasolevad hooned on kavandatud likvideerida. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Suurima lubatud ehitistealune pinna sisse arvestatakse ka võimalikud terrassid. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatise jms. Joonisel 4 on esitatud näitlikud hoonete asukohad, mida võib projekteerimisel hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires projekteerimisel täpsustada ja muuta arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud krundi hoonestuse peamised arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4. Kuna Kullaoru katastriüksus omab kõrget maastikukaitselist väärtust, mis on tingitud katastriüksuse vaatelisusest, reljeefsest maastikust ning asjaolust, et katastriüksus asub Neitsijärve kaldal, on oluline vältida hoonete võimalikku domineerimist maastikus.

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääsutee planeeringualale säilib loode suunast riigiteelt nr 23237 Pedajamäe-Pühajärve tee alguse saava tee kaudu. Juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 m laiune. Ristumiskoht riigitee km 1,287 asub väljaspool planeeringuala ning selle ümber ehitamist planeeritud ei ole. Projekteerimisel tuleb vajadusel ette näha ristumiskoha korrastamine lähtudes kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ nõuetest. Ristmiku nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa likvideerimine.

Jalgrataste ning mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada planeeritud krundi siseselt tuginedes standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, krundile kavandada vähemalt kaks sõiduauto parkimiskohta. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeritud veevõtukoha juurde on kavandatud EVS 843:2016 kohane päästeteenistuse sõiduki ümberpööramiseks. Päästetehnikaga peab saama sõita planeeritud üksiklamu peasissekäigust ja päästemeeskonna sisenemistest kuni 50 m kaugusele.

2.5. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Säilitada tuleb võimalikult palju olemasolevaid puid, likvideerida on lubatud vaid kehvast tervislikus seisukorras olevad ning ohtlikud puud. Kogu planeeringualal on lubatud täiendava haljastuse rajamine, arvestada tuleb olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmed tuleb kokku koguda vastavatesse konteineritesse.

Hoonet ümbritsevale kuni 0,4 ha suurusele õuealale on lubatud kuni 1,4 m kõrguse piirdeaia rajamine, lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeritud krundile on rajatud ühendus elektrivõrguga, ala läbivad telekommunikatsioonivõrgu õhuliinid ning elektri keskpinge õhuliinid. Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada. Võimalikud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustuseks on planeeritud krundile planeeritud puurkaevu rajamine. Puurkaevust võetakse vett alla 10 m³ ööpäeva ning selle veeseaduse kohane hooldusala ulatus on 10 m.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud krundil asuvast tiigist imitarnetoriga veega varustatav kuiv hüdrant.

2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reovesi on planeeritud käidelda krundi siseselt septiku ja omapuhastiga. Pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti ja septiku rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 5 meetrit ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumise suhtes allavoolu. Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusala ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist (veeseadus § 127 lg 1). Kogumiskaevudesse kogutud reovee põldudele transportimine on keelatud.

Katuselt ning kõvapindadelt kokku kogutav sademevesi on planeeritud suunata haljasaladele, soovitatav on sademevett kasutada ka tarbeveena.

Loodusesse juhitud omapuhastist väljuv vesi ning sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” kehtestatud nõuetele.

2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud hoonete elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 490047 planeeringualal olemasolevast liitumiskilbist. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on planeeritud maakaabliga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning ala kujunduslahendusele. Hooviala valgustamisel ei tohi olla ülemäära valgustust, vältida valgusreostust.

Planeeritud krunti läbib 1-20 kV pingega elektriõhuliin (keskpingeliin), mille kaitsevööndi ulatus on Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 järgi mõlemal pool liini telge 10 m. Kaitsevööndisse ehitamise soovi korral tuleb see kooskõlastada kaitsevööndit omava liini vajdajaga.

2.6.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud lokaalküttega. Eelistatud on taastuvatel allikatel põhinevaid kütteviise nagu päikesepaneelid- ja kollektorid ja maaküte, lubatud ei ole kivisüsi ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid. Päikesepaneelide kasutamisel tuleb need paigaldada hoone katusele ja sobitada hoone arhitektuuriga – hoone on maastikul vaadeldav ja tehnoseadmed ei tohi maastikul domineerida. Maaküttetorustik ei tohi asuda Natura elupaikade alal ega veekogu kalda ehituskeeluvööndis, võimalikud ristumised teiste tehnovõrkude kaitsevöönditega tuleb kooskõlastada projekteerimisel vastava võrgu valdajaga.

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) tehnilistele tingimustele nr TT4228 Pedajamäe-Pühajärve tee ääres kulgevast sidetrassist, kuhu tuleb paigaldada pealt paigaldatav sidekaev (kaevu tähis 078YK09). Sidekaevu paigaldamine riigitee teemaale võib toimuda vaid kooskõlastatult transpordiametiga. Juhul, kui kaevu paigaldamine ELASA sidetrassile ei ole Transpordiameti poolt lubatud, siis paigaldada kaev ELASA sidetrassi kõrvale. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest. Liitumispunkt on ELASA sidekaev 078K05, milles kaablimuhv 078M04. Kui ELASA sidekaev 078YK09 on enne käesoleva planeeringu elluviimist paigaldatud, on liitumispunkt ELASA sidekaevu 078YK09 paigaldatav kaablimuhv 078YM03. Rajada sidetoru planeeritud hoonest sidekaevuni 078YK09. Sidekaevust 078YK09 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta. Sidekaevu 078K05 jätta kaablivaru 15 m ja sidekaevu 078YK09 jätta kaablivaru 30 m.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui hoonetevaheline kuja naaberkrundil asuva hoonega on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavuse (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses (välistada tuleb elamualade jälgitavus));
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiva maastikukujunduse, arhitektuuri ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoiu.

2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnahäiringu tekkimist. Samuti ei ole ette näha ülenormatiivseid häiringuid planeeringuala lähiümbruses, mis võiksid kanduda planeeringualale. Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Planeeritud hoonestus ei mõjuta insolatsioonitingimusi naabermaaüksustel.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite asukoht täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest paigutusest.

Loodusesse juhitud omapuhastist väljuv vesi ning sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Planeeringuala asub Otepää looduspargi Neitsijärve piiranguvööndis, kus tegevust reguleerib Otepää looduspargi kaitse-eeskiri (Vabariigi Valitsuse 1. detsembri 2016. a määrus nr 135 “Otepää looduspargi kaitse-eeskiri”). Otepää looduspargi kaitse-eeskirja § 1 lõike 1 punkti 1 kohaselt on Otepää looduspargi kaitse-eesmärk kaitsta, säilitada, taastada, uurida ja tutvustada Otepää kõrgustikule iseloomulikke loodus- ja pärandmaastikke ja looduse mitmekesisust, aidata kaasa säästva puhkemajanduse ja elukeskkonna arengule ning tasakaalustatud keskkonnakasutusele. Otepää looduspark kattub Natura 2000 võrgustiku Otepää loodusala ja Otepää linnualaga ning kattuvad on ka paljud kaitse-eesmärgid.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel on Kullaoru katastriüksusel registreeritud Otepää looduspargi kaitse-eesmärkideks olevad loodusdirektiivi I lisa kriteeriumile vastavad elupaigatüübid 7140 (siirde- ja õõtsiksood), 6430 (niiskuslembelised kõrgrohustud), 6510 (aasrebasesaba ja ürt-punapunga niidud), 6270* (liigirikkad aruniidud lubjaval mullal). Lisaks piirneb katastriüksus Neitsijärvega, mis on registreeritud loodusdirektiivi I lisa kriteeriumile vastava elupaigatüübina 3150 (looduslikult rohketoitelised järved). Elupaigatüüp 3150 on samuti looduspargi kaitse-eesmärgiks. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalal ning rajatiste alal (v.a planeeritud sidekaabel ning elektrikaabel) ei esine registreeritud elupaigatüüpe. Registreeritud elupaikade alale jäävat olemasolevat juurdepääsuteed on lubatud vajadusel rekonstrueerida päästeteenistuse nõuetele vastavaks.

Planeeritava alal puuduvad teadaolevalt kaitstavad liigid. Eeldatavalt puudub ka oluline negatiivne mõju bioloogilisele mitmekesisusele.

Planeeritud ehitustegevusega ei kahjustata Otepää looduspargi kaitse väärtusi, kuid kavandatav mahus ehitustegevuse võimaldamiseks on vajalik muuta üldplaneeringuga seatud Neitsijärve kalda ehituskeeluvööndit, mille ulatust on üldplaneeringus suurendatud 100 meetrini veepiirist. Võimaldamaks uue hoone ning abihoonete ehitamist, on käesoleva detailplaneeringuga tehtud ettepanek Kullaoru katastriüksusel ehituskeeluvööndi suurendamine muuta 50 meetrini Neitsijärve veepiirist, mis ühtib looduskaitseaduse kohase veekogu kalda piiranguvööndi piiriga. Neitsijärv on

alla 10 ha suurune järv, mille looduskaitseaduse kohane ehituskeeluvööndi ulatus oleks 25 meetrit. Neitsijärvel on looduskaitseaduse kohane 50 m kalda piiranguvöönd, veeseaduse kohane 10 m veekaitsevöönd ning keskkonnaseadustiku üldosa seaduse kohane 4 m kallasrada.

Detailplaneeringu keskkonnamõju eelhinnangu kokkuvõttena on sedastatud järgnevat:

- Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- Puudub negatiivne mõju Natura 2000 võrgustiku alade kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele või looduse üksikobjektidele;
- Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse ja mürataseme oluline suurenemine, mis tooks kaasa ülenormatiivsed tasemed;
- Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

POS 1 krundile juurdepääsuks on planeeritud servituudi seadmise vajadus Kullaoru maaüksuse planeeringualast välja jäävale alale POS 1 omanike kasuks, mis võimaldab krundile igal ajal juurdepääsu jalgsi, jalgrattaga ning mootorsõidukiga.

Kullaoru maaüksuse planeeringualast välja jääval alal on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus olemasolevale elektriliinile ja planeeritud telekommunikatsiooniliinile vastava võrgu valdaja kasuks. POS 1 krundi läbivale elektriõhuliinile ning side õhuliinidele on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus liini kaitsevööndi ulatuses.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus puudub.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

Otepää vald ei võta endale kohustusi planeeringu elluviimisel. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada transpordiametile nõusoleku saamiseks. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning võimalikud nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeringu elluviimise kava:



1. katastriüksuse jagamine;
2. projekteerimistingimuste väljastamine ning hoone(te) ja rajatiste projekteerimine;
3. ehituslubade väljastamine ning hoon(et)e ja rajatiste ehitamine;
4. kasutuslubade väljastamine.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Transpordiamet, Kristi kuuse 31.10.2025: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad).

Täiendatakse edaspidi.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus, Marko Mittal 25.09.2025: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ, Maie Erik 09.09.2025: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad).



4. Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

- | | | |
|-----------|--|-------------------|
| 1. | Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. | Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed | M 1:2000 |
| 3. | Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 4. | Põhijoonis | M 1:500 |